

Znalec: Ing.Milena Hamacková, Ludrová 283, 034 71 Ludrová

Zadávateľ: Juraj Kovačev,

Číslo spisu (objednávky): 88/2026

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 88/2026**

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo C KN 5934, k.ú.Ružomberok a pozemkov parc.č.126/4,126/5 (podľa geometrického plánu), k.ú.Ružomberok pre účel zámennej zmluvy.

Počet listov (z toho príloh): 18 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parcelné číslo C KN 5934, k.ú. Ružomberok a pozemkov parc.č. 126/4, 126/5 (podľa geometrického plánu), k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok.

## 2. Účel znaleckého posudku : Zámenná zmluva.

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 3.6.2026

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 3.6.2026

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1806, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 9.6.2026.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4101, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 9.6.2026
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 9.6.2026.
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č. 126/4-5, č. plánu 44388446-056/26.

### 5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu a fotodokumentácia.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.

STN 73 4055/63 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Zb., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

1. Všeobecná hodnota (VŠH) Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

2. Východisková hodnota stavieb (VH) Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

3. Technická hodnota (TH) Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2026.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje.

List vlastníctva č.1806, k.ú.Ružomberok

##### A. Majetková podstata

Parcely registra "C"

Parc.č.5934 - záhrada o výmere 865 m<sup>2</sup>

##### B.Vlastníci a iné oprávnené osoby

1 Kovačev Juraj ..... a Katarína Kovačevová

Dátum narodenia :

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

##### C.Ťarchy

Bez zápisu.

List vlastníctva č.4101, k.ú.Ružomberok

##### A. Majetková podstata

Parcely registra "C"

Parc.č.126/1- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 443 m<sup>2</sup>

Parc.č.126/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 55 m<sup>2</sup>

##### B.Vlastníci a iné oprávnené osoby

1 Mesto Ružomberok, Námestie A.Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, SR

IČO : 315737

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

##### C.Ťarchy

Por.č.:

Nevzťahujú sa na ohodnocované pozemky.

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia.

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 3.6.2026. Fotodokumentácia bola vykonaná dňa 3.6.2026.

#### d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom.

Nakoľko sa jedná o pozemky, projektová dokumentácia nebola potrebná.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Kópia z katastrálnej mapy a geometrický plán boli porovnané dňa 3.6.2026 a konštatujem, že skutkový stav zodpovedá stavu v nich zakreslenému.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :**

Pozemok parcelné číslo C KN 5934, k.ú. Ružomberok

Pozemky parc.č. 126/4, 126/5 (podľa geometrického plánu), k.ú. Ružomberok

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :**

Nie sú.

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v areáli Základnej školy Zarevúca, je súčasťou športového areálu pri základnej škole. Nepredpokladá sa iné využitie tohto pozemku ako je doterajšie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5934	záhrada	865	865,00	1/1	865,00

Obec:

Ružomberok

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 9,96 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,70 * 1,00$	4,0163
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 4,0163$	40,00 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 865,00 \text{ m}^2 * 40,00 \text{ €/m}^2$	34 600,00 €

**2.1.1.1.2 k.ú. Ružomberok**

Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Ružomberok, v jeho centrálnej zóne. Pozemky sú priľahlé k budove s.č. 1297, ktorej spoluvlastníkom je p. Ľudovik Kovačev.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
126/4	zastavané plochy a nádvorja	151	151,00	1/1	151,00
126/5	zastavané plochy a nádvorja	51	51,00	1/1	51,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>202,00</b>

Obec: Ružomberok  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_o$ koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
$k_f$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,05 * 1,40 * 1,50 * 2,40 * 1,00$	7,2236
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,2236$	71,95 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 202,00 \text{ m}^2 * 71,95 \text{ €/m}^2$	14 533,90 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 126/4	10 864,45
parcela č. 126/5	3 669,45
<b>Spolu</b>	<b>14 533,90</b>

## III. ZÁVER

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
k.ú.Ružomberok - parc. č. 5934 (865 m <sup>2</sup> )	34 600,00
k.ú.Ružomberok - parc. č. 126/4 (151 m <sup>2</sup> )	10 864,45
k.ú.Ružomberok - parc. č. 126/5 (51 m <sup>2</sup> )	3 669,45
<b>Spolu VŠH</b>	<b>49 133,90</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>49 100,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 49 100,00 €

Slovom: Štyridsať deväť tisícsto Eur

V Ludrovej dňa 9.6.2026

Ing. Milena Hamacková

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1806, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 9.6.2026.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4101, k. ú. Ružomberok vytvorený cez katastrálny portál dňa 9.6.2026
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 9.6.2026.
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov p.č.126/4-5, č.plánu 44388446-056/26.
- Fotodokumentácia.